

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D' IBERVILLE
LOCALITÉ DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU
« Chambre civile »

N° : 755-32-702016-249

DATE : 23 juillet 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUC POIRIER, J.C.Q.

SARAH TREMBLAY
et
CHANTAL GRÉGOIRE
Parties demandereses
c.
LE 125 BOUTHILLIER INC.
Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande présentée par madame Sarah Tremblay et madame Chantal Grégoire à l'égard de la compagnie Le 125 Bouthillier inc.

[2] L'histoire est assez simple, madame Tremblay et madame Grégoire veulent acheter ensemble une résidence afin que mère, fille et les petits-enfants puisse tous vivent sous le même toit.

[3] Afin de réaliser ce rêve, les deux demandereses doivent vendre leurs propriétés. Tous les achats et ventes doivent être coordonnés afin que la réalisation puisse se faire. La maison visée par les demandereses pour achat ne peut être achetée si les maisons dont madame Tremblay et madame Grégoire sont propriétaires ne sont pas vendues.

[4] Madame Tremblay trouve son acheteur et madame Grégoire, de son côté, accepte une offre d'achat de la part du 125 Bouthillier inc.

[5] C'est ici que la problématique arrive, puisque le 125 Bouthillier inc., qui devait passer acte à la date choisie par madame Grégoire, ne le fait pas comme prévu. Cette situation amène des réajustements à être faits, puisque fortes de l'offre d'achat qui a été acceptée, madame Grégoire et sa fille, madame Tremblay, ont accepté d'acheter une maison à l'Acadie.

[6] Ce n'est que deux mois après la date prévue que la vente aura finalement lieu, mais pendant ces deux mois, madame Grégoire et, d'une façon accessoire, madame Tremblay, vivent les conséquences du non-respect des obligations de la partie défenderesse.

[7] Le Tribunal, le jour de l'audition, constate l'absence d'un représentant de la partie défenderesse et procède par défaut.

[8] Le fondement juridique de la réclamation de madame Grégoire est fort simple, il s'agit d'une relation contractuelle et d'obligations qui en découlent qui n'ont pas été respectées, soumettant ainsi la compagnie défenderesse à des dommages.

[9] Comme le Tribunal l'a déjà mentionné aux parties en entrée de jeu, la réclamation qui est faite par madame Tremblay ne peut obtenir gain de cause vu l'absence de relation contractuelle et l'absence d'obligation du 125 Bouthillier inc. à son égard.

[10] Cependant, le Tribunal accueillera la demande de la demanderesse, madame Grégoire, qui a donné les explications pour les divers postes de réclamation, soit : la perte de loyer de 2 000 \$, madame Grégoire ayant permis à la locataire qui occupait le logement de son immeuble vendu au 125 Bouthillier inc. de quitter à la date prévue de la date de possession par l'acheteur. Comme cette prise de possession n'a eu lieu que deux mois plus tard, ce sont donc deux mois de loyer à 1 000 \$ par mois que madame Grégoire a perdus.

[11] Pendant cette période, les taxes, les assurances et les frais divers reliés à l'immeuble ont dû être assumés par madame Grégoire qui, pendant cette même période, assumait également les frais de la nouvelle propriété de l'Acadie, puisque la transaction avait eu lieu à la mi-décembre.

[12] À ces sommes s'ajoutent les frais de déménagement de 3 154,23 \$, puisqu'un déménagement supplémentaire et de l'entreposage supplémentaire ont été nécessaires suite aux manquements de la partie défenderesse.

[13] Finalement, quant aux dommages moraux réclamés au montant de 5 000 \$, le Tribunal les identifie comme étant des dommages non pécuniers. Bien que, généralement, le Tribunal est prudent dans l'attribution de ce genre de dommages, il est évident que la situation actuelle fait exception.

[14] La demanderesse a vécu une période de stress intense que le Tribunal a pu constater le jour de l'audition, mais également lors d'une précédente audition où le Tribunal avait entendu plus amplement les parties quant au vécu de la situation.

[15] La demanderesse, madame Grégoire, a également vécu dans un appartement restreint avec sa fille et ses petits enfants pendant un certain nombre de semaines, puisque le projet était sur la glace dû au comportement de la défenderesse et tout cela pendant la période des fêtes.

[16] Le seul point positif pour la partie défenderesse est qu'un prêt-pont a dû être accordé à la demanderesse pendant la période d'attente de la transaction et que les frais de cette action financière ont été assumés par le 125 Bouthillier inc.

[17] Cependant, cette somme n'est pas réclamée et le Tribunal ne fait que mentionner ce fait, puisqu'il n'y a aucune incidence pour réduire les dommages moraux qui seront accordés au montant de 5 000 \$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[18] **ACCUEILLE** la réclamation de madame Chantal Grégoire;

[19] **CONDAMNE** la partie défenderesse à payer à madame Chantal Grégoire la somme de 13 455,27 \$, avec les frais de justice et les intérêts majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis le 6 novembre 2024;

[20] **REJETTE** la réclamation de madame Tremblay, sans frais de justice.

LUC POIRIER, J.C.Q.

Date d'audience : 21 juillet 2026